

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 6.6.16

SENTITE le parti presenti ed i rispettivi procuratori

CONSIDERATO che con ricorso del 1.3.2016 il debitore ha domandato “disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., o in subordine sospendere le vendite per un termine almeno pari ad un anno in ragione della irragionevolezza, ingiustizia ed inaccettabilità del prezzo di vendita determinatosi a seguito di inutili esperimenti di gara, ed in considerazione della possibilità che una nuova asta, in un tempo differito, ottenga un corrispettivo migliore”;

CONSIDERATO che a fondamento della suddetta domanda il debitore ha evidenziato:

1) i crediti del precedente ed intervenuti: I crediti per cui Banco Popolare s.c. procede ammontano ad € 202.267,33 oltre interessi e spese successive in ragione di un mutuo ipotecario del 20.12.2006, nonché ad € 143.686,24 oltre interessi e spese successive in ragione del decreto ingiuntivo n. 3162/2010 ing. del Tribunale di Bergamo. La Banca Popolare di Bergamo è intervenuta per un credito ipotecario di € 50.000,00 e per un credito chirografario di € 368.000,00;

2) gli immobili assoggettati ad espropriazione forzata, secondo la stima effettuata dal C.T.U geom. C.B., hanno valore di € 573.800,00;

3) che ad oggi il prezzo base complessivo dei lotti ammonta ad € 181.744.00, ma, avverte l'avviso di vendita e saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori a prezzi ulteriormente ribassati, che ammontano complessivamente ad € 136.308,00;

4) che tale valore è addirittura inferiore all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, che la convenzione urbanistica ha posto a carico del lottizzante, e era stimato nella convenzione medesima per € 158.892,53 (in realtà il costo effettivo fu superiore), cui si sono aggiunti oneri per € 34.265,65 a titolo di monetizzazione per aree a standard;

5) che il costo iniziale dell'area fabbricabile dell'area non urbanizzata era pari ad € 330.000,00 e, in base alla potenzialità edificatoria, si può attribuire ai lotti questione un costo iniziale pari ad € 175.032,00, che sommato ai costi urbanizzativi porta ad un totale di € 277.483,00, il doppio dell'importo per cui oggi il bene verrebbe messo in vendita;

6) che ad oggi la vendita del bene non assicurerebbe una ragionevole soddisfazione delle pretese creditorie fatto che giustifica la chiusura anticipata ex art. 164-bis. c.p.c.

7) che anche qualora non si ritenesse fondato il suddetto rilievo la procedura dovrebbe comunque essere sospesa in quanto la vendita non sarebbe disposta al giusto prezzo

VISTO l'art. 164 bis alle disp. att. c.p.c. secondo cui “Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo”;

VISTI gli artt. 23 e 19, comma 6bis, del d.l. 132/2014, convertito con modificazioni dalla legge 162/2014, da cui discende l'applicabilità della nuova disposizione anche a tutte le esecuzioni pendenti alla data di entrata in vigore dello stesso;

CONSIDERATO che la ratio della suddetta disposizione, come ricavabile dalla stessa relazione di accompagnamento al disegno di legge di conversione del DL 12.9.2014 n. 132, è costituito dalla tutela del buon andamento della giustizia, volendosi evitare che proseguano sine die procedure esecutive inidonee a consentire il soddisfacimento degli interessi dei creditori, con inutile dispendio di risorse;

RITENUTO, conseguentemente,

1) come debba essere escluso che la disposizione in esame costituisca strumento di contemperamento tra il perseguimento dello scopo tipico dell'esecuzione forzata, dato dal soddisfacimento dei crediti fatti valere nella procedura esecutiva e l'interesse del debitore a non vedere svenduto il proprio bene rispetto ad un ipotetico valore di mercato;

2) che l'esecutato solo indirettamente ha interesse alla chiusura anticipata per infruttuosità in quanto ottiene il risultato di sottrarre i beni al procedere dell'esecuzione, interesse, come detto, non oggetto di tutela diretta da parte della normativa primaria;

CONSIDERATO che appare ragionevole ritenere che il termine "ragionevole soddisfacimento" debba essere riferito ai crediti azionati nell'esecuzione, escludendosi, conseguentemente, che possa essere proseguita una procedura finalizzata al solo recupero delle spese già sostenute e sostenende nell'esecuzione forzata, ciò in quanto lo scopo tipico dell'esecuzione forzata è la soddisfazione del credito incardinato nel titolo esecutivo e non il recupero delle spese sostenute per l'attuazione coattiva del credito;

RITENUTO, infine, che il legislatore ha indicato tre criteri, seppur apparentemente in modo esemplificativo, per l'individuazione dell'antieconomicità della procedura ovvero:

I) costi necessari per la prosecuzione della procedura;

II) probabilità di liquidazione del bene;

III) presumibile valore di realizzo;

RILEVATO che, nel caso di specie, il prezzo di vendita, seppur fortemente ribassato, anche alla luce dei presumibili costi necessari per la chiusura della procedura esecutiva, sarebbe comunque sufficiente a soddisfare in modo non irrisorio i crediti azionati dalla procedura;

RITENUTO, infine, che entrambe le domande vadano respinte in quanto il prezzo di vendita non può ritenersi irrisorio e neppure non giusto;

PQM

RESPINGE le domande

INVITA il delegato a procedere con ulteriori due esperimenti di vendita con ribassi progressivi come da istruzioni già impartite ed a riferire all'esito.

Pavia, 07/07/2016.

Il giudice

Andrea Balba